

**PRAKTIK SEWA KOS DENGAN SISTEM PER-JAM DALAM  
PERSPEKTIF SADD ADZ-DZARI'AH**

(Studi Kasus Penyewaan Kos dengan Tarif Per-jam di Desa Gurah, Kecamatan  
Gurah, Kabupaten Kediri)

**SKRIPSI**

Ditulis untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Sarjana  
Hukum (S.H)



Oleh:

Suryaningsih

9.312.001.16

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARI'AH**

**FAKULTAS SYARI'AH**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI KEDIRI**

**2021**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PRAKTIK SEWA KOS DENGAN SISTEM PER-JAM DALAM  
PERSPEKTIF SADD ADZ-DZARI'AH (STUDI KASUS PENYEWAAN  
KOS DENGAN TARIF PER-JAM DI DESA GURAH KECAMATAN  
GURAH KABUPATEN KEDIRI)**

**SURYANINGSIH**

**NIM. 9.321.001.16**

Disetujui oleh:

**Pembimbang 1**

**Pembimbing II**

**H. Abdul Wahab Ahmad Khalil, MA**

**Yuli Astuti Hasanah, M.Pd**

NIP. 19670111 200112 1 001

NIDN. 2031078501

## NOTA DINAS

Kediri, 16 Juni 2021

Lampiran : 4 (empat) berkas

Hal : Bimbingan Skripsi

Kepada

Yth. Bapak Dekan Fakultas Syari'ah

Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri

Jl. Sunan Ampel 07 Ngronggo Kediri

*Assalamualaikum Wr. Wb.* Bersama ini saya kirimkan berkas skripsi mahasiswa:

Nama : Suryaningsih

NIM : 9.321.001.16

Judul : Praktik Sewa Kos Dengan Sistem Per-jam Dalam Perspektif Sadd adz-Dzari'ah (Studi Kasus Penyewaan Kos dengan Tarif Per-jam di Desa Gurah Kecamatan Kabupaten Kediri)

Setelah diperbaiki materi dan susunannya, kami berpendapat bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat sebagai kelengkapan ujian akhir Strata Satu (S-1). Bersama ini kami lampirkan berkas naskah skripsinya, dengan harapan dapat segera diujikan dalam sidang Munaqosah. Demikian agar maklum dan atas kesediaan bapak ibu kami ucapkan terima kasih. *Wassalamualaikum Wr. Wb.*

**Pembimbing 1**

**Pembimbing II**

**H. Abdul Wahab Ahmad Khalil, M**

**Yuli Astuti Hasanah, M.Pd**

NIP. 19670111 200112 1 001

NIDN. 2031078501

## **NOTA PEMBIMBING**

Kediri, 25 Juni 2021

Lampiran : 4 (empat) berkas

Hal : Bimbingan Skripsi

Kepada

Yth. Bapak Dekan Fakultas Syari'ah

Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri

Jl. Sunan Ampel 07 Ngronggo Kediri

*Assalamualaikum Wr. Wb.* Bersama ini saya kirimkan berkas skripsi mahasiswa:

Nama : Suryaningsih

NIM : 9.321.001.16

Judul : Praktik Sewa Kos Dengan Sistem Per-jam Dalam Perspektif Sadd adz-Dzari'ah (Studi Kasus Penyewaan Kos dengan Tarif Per-jam di Desa Gurah Kecamatan Gurah Kabupaten Kediri)

Setelah diperbaiki materi dan susunannya, sesuai dengan beberapa petunjuk dan tuntunan yang telah diberikan dalam Sidang Munaqosah yang dilaksanakan pada tanggal 16 Juni 2021, kami dapat menerima dan menyetujui hasil perbaikannya. Demikian agar maklum dan atas kesediaan bapak kami ucapkan banyak terima kasih. *Wassalamualaikum Wr. Wb.*

**Pembimbing 1**

**Pembimbing II**

**H. Abdul Wahab Ahmad Khalil, MA**

**Yuli Astuti Hasanah, M.Pd**

NIP. 19670111 200112 1 001

NIDN. 2031078501

**HALAMAN PENGESAHAN**  
**PRAKTIK SEWA KOS DENGAN SISTEM PER-JAM DALAM**  
**PERSPEKTIF SADD ADZ-DZARI'AH**

**SURYANINGSIH**

**NIM. 9312.001.16**

Telah Diujikan Di Depan Sidang Munaqosah Fakultas Syari'ah  
Institut Agama Negeri Islam (IAIN) Kediri Pada Tanggal 16 Juni 2021

Tim Penguji

**1. Penguji Utama**

**Dr. H. Imam Annas Mushlihin, MHI** (.....)

NIP. 19750101 199803 1 002

**2. Penguji I**

**H. Abdul Wahab Ahmad Khalil, MA** (.....)

NIP. 19670111 200112 1 001

**3. Penguji II**

**Yuli Astuti Hasanah, M.Pd** (.....)

NIDN. 2031078501

Kediri, 25 Juni 2021

Dekan Fakultas Syari'ah

**Dr. Khamim, M.Ag**

NIP. 19640624 200212 1 001

## MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَلْتَنْظُرْ نَفْسٌ مَّا قَدَّمَتْ لِغَدٍ ۖ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ

Artinya: “*Hai orang-orang beriman, bertakwalah kepada Allah dan hendaklah setiap orang memperhatikan apa yang telah diperbuatnya untuk hari esok (akhirat) dan bertakwalah kepada Allah. Sungguh, Allah maha mengetahui apa yang kamu kerjakan*”.

(QS. Al-Hasyr: 18)

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

Penulis persembahkan karya terbaik penulis ini untuk:

1. Bapak Suyatno dan Ibu Yatinah selaku kedua orangtua penulis serta Kakakku Yuliana, Yudianto, H. Fathol Aryin dan adik-adikku Ayik, Akbar, Dhany, Abi yang selalu memberikan semangat serta memberi dukungan dan do'a kepada penulis, sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini dengan penuh semangat juang serta kesabaran.
2. Karya sederhana ini penulis persembahkan kepada komunitas makhluk sosial yang hobbi bertanya “ Kapan skripsinya selesai?” .
3. Keluarga besar Pondok Pesantren Sunan Ampel Kota Kediri yang meliputi pengasuh, pengurus, teman sekamar dan sahabat-sahabat yang ada di dalamnya.

## **KATA PENGANTAR**

Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang, tiada kata yang pantas penulis ucapkan selain rasa syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmat, taufik, serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Praktik Sewa Kos Dengan Sistem Per-jam dalam Perspektif Sadd adz-Dzari’ah (Studi Kasus Penyewaan Kos dengan Tarif Per-jam di Desa Gurah Kabupaten Kediri)” disusun sebagai kelengkapan guna untuk memenuhi sebagian dari syarat-syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H).

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini tidak dapat berhasil dengan baik tanpa adanya bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Bapak Dr. H. Nur Chamid, MM., selaku Rektor IAIN Kediri
2. Bapak Dr. Khamim, M.Ag selaku Dekan Fakultas Syari’ah
3. Bapak Amrul Mutaqin, M.EI selaku ketua Prodi Hukum Ekonomi Syari’ah dan seluruh dosen serta karyawan IAIN Kediri khususnya Fakultas Syari’ah atas bimbingan dan pelayanan ilmiahnya.
4. Bapak H. Abdul Wahab Ahmad Khalil, MA dan Ibu Yuli Astuti Hasanah, M.Pd selaku pembimbing yang telah mengarahkan, membimbing dan memberikan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.



5. Kepada Ibu Sri dan orang-orang di sekitar daerah Gurah atas waktu, tenaga, pikiran, dan memberikan izin kepada penulis untuk mengadakan penelitian.
6. Kedua orang tua dan semua keluarga penulis, yang senantiasa mendoakan, memberikan dukungan, dan motivasi penulis untuk terselesainya skripsi ini.
7. Sahabat-sahabat seperjuangan Marda, Tya, Maulida, Ziyah, Bella, Atik, Ima, Maya, Ana, Maya, Kartika, Lita dan seluruh keluarga PP. Sunan Ampel yang selalu memberikan motivasi dan mendoakan penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Seluruh teman HES angkatan 2016, Kamar Syari'ah Febi SA, dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu proses penyusunan skripsi ini.

Semoga amal kebaikan dari berbagai pihak tersebut mendapat pahala yang berlipat ganda dari Allah SWT.

Penulis sadar bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih banyak kekurangan dan kekeliruan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dengan harapan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semuanya. Aamiin.

Kediri, 16 Juni 2021

Penulis

Suryaningsih

## ABSTRAK

Suryaningsih, 2021. Praktik Sewa Kos dengan Sistem Per-Jam dalam Perspektif Sadd adz-Dzari'ah (Studi Kasus Penyewaan Kos dengan Tarif Per-jam di Desa Gurah Kecamatan Gurah Kabupaten Kediri), Skripsi, Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah, Fakultas Syari'ah, IAIN Kediri. Pembimbing (1) H. Abdul Wahab Ahmad Khalil, MA dan (2) Yuli Astuti Hasanah, M.Pd.I

Kata Kunci: Praktik sewa kos, sistem per-jam, Sadd adz-Dzari'ah.

Aktivitas sewa menyewa yang dilakukan pada masyarakat modern saat ini sudah memiliki banyak variasi. Secara umum adalah sewa-menyewa rumah, karena ketika manusia sudah membina rumah tangga ataupun orang-orang dalam perantauan, mereka sangat membutuhkan tempat tinggal, dan jalan satu-satunya apabila tidak punya uang yang cukup untuk membeli rumah adalah dengan menyewa. Maka dari itu, usaha sewa-menyewa akhir-akhir ini sangat diminati oleh kalangan manusia untuk membangun bisnis. Namun di tahun yang semakin maju, banyak variasi yang muncul dalam akad sewa-menyewa. Sebelumnya sewa-menyewa terutama di dalam sewa kos-kosan hanya ada satu variasi yakni kos dengan waktu minimal satu bulan, di masa perkembangan ini muncul variasi baru yaitu kos per-jam. Jadi penyewa bisa menyewa tempat tinggal dalam hitungan per-jam saja dan tentunya dengan biaya yang terbilang cukup mahal dibandingkan dengan kos dalam masa bulanan. Karena itu saya tertarik untuk meneliti kasus sewa per-jam jaman ini yang belum begitu lazim di daerah Gurah, dengan rumusan masalah sebagai berikut 1) Bagaimana praktik Sewa Kos dengan Sistem Per-jam di Desa Gurah Kecamatan Gurah Kabupaten Kediri. 2) Bagaimana Perspektif Sadd Adz-dzari'ah tentang Praktik Sewa Kos dengan Sistem Per-jam di Desa Gurah Kecamatan Gurah Kabupaten Kediri.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif. Data didapatkan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi dilanjutkan dengan analisis data dengan cara menelaah seluruh data yang telah diperoleh dengan cara keabsahan data dengan menggunakan perpanjangan keikutsertaan, ketekunan pengamatan, dan triangulasi.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah: 1) Praktik sewa kos dengan sistem per-jam yakni rata-rata pasangan yang belum sah menurut agama, dan hal tersebut tidak dibenarkan oleh agama, dan perihal praktik sewa menyewa disini setiap jamnya 30-50 ribu perjam. 2) Pada dasarnya sewa-menyewa apabila syarat rukunnya terpenuhi maka dapat dikatakan sah/boleh, namun apabila sewa-menyewa itu bertujuan untuk memfalisitasi hal-hal yang dilarang oleh agama maka menjadi tidak sah menurut tinjauan Sadd adz-Dzari'ah.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>NOTA DINAS.....</b>	<b>iii</b>
<b>NOTA PEMBIMBING.....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>v</b>
<b>MOTTO.....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN. ....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Fokus Penelitian. ....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Kegunaan Penelitian.....	6
E. Telaah Pustaka.....	8

<b>BAB II LANDASAN TEORI.....</b>	<b>10</b>
A. Sewa Menyewa .....	10
1. Pengertian Sewa Menyewa.....	10
2. Dasar Hukum Sewa Menyewa.....	13
3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa.....	14
4. Sifat Akad Sewa Menyewa.....	16
5. Macam-macam Sewa Menyewa.....	19
6. Hak Dan Kewajiban dalam Sewa Menyewa.....	20
7. Pembatalan Dan Berakhirnya Sewa Menyewa.....	21
8. Hak dan Kewajiban Sewa Menyewa.....	23
9. Ketentuan-ketentuan Lain Tentang Sewa Menyewa.....	25
10. Hikmah Sewa Menyewa.....	29
B. Sadd Adz-Dzari'ah.....	29
1. Pengertian Sadd Adz-Dzari'ah.....	29
2. Kedudukan Dan Pendangan Ulama Tentang Sadd Adz-Dzari'ah Dalam Hukum Islam.....	30
3. Pengelompokan Sadd Adz-Dzari'ah.....	33
4. Dasar Hukum Sadd Adz-Dzari'ah.....	35
5. Macam-macam Sadd Adz-Dzari'ah.....	37
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>41</b>
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian.....	41
B. Kehadiran Peneliti.....	41

C. Lokasi Penelitian.....	42
D. Sumber Data.....	42
E. Metode Pengumpulan Data.....	43
F. Analisis Data.....	45
G. Pengecekan Keabsahan Data.....	48
H. Tahap-tahap Penelitian.....	49
<b>BAB IV PAPARAN DATA DAN TEMUAN PENELITIAN.....</b>	<b>50</b>
A. Gambaran Objek Penelitian.....	50
B. Paparan Data.....	53
C. Temuan Penelitian.....	61
<b>BAB V PEMBAHASAN.....</b>	<b>62</b>
A. Praktik Sewa Kos dengan Sitem Per-jam di Desa Gurah Kecamatan Gurah Kabupaten Kediri .....	62
B. Tinjauan Sadd Adz-Dzari’ah tentang Praktik Sewa Kos Sistem Per-jam di Desa Gurah Kecamatan Gurah Kabupaten Kediri	64
<b>BAB VI PENUTUP.....</b>	<b>66</b>
A. Kesimpulan.....	66
B. Saran.....	66
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>68</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- LAMPIRAN I : Pedoman Wawancara**
- LAMPIRAN II : Pedoman Observasi**
- LAMPIRAN III : Pedoman Dokumentasi**
- LAMPIRAN IV : Surat Izin Penelitian Dari IAIN Kediri**
- LAMPIRAN V : Surat Keterangan Penelitian**
- LAMPIRAN VI : Daftar Riwayat Hidup**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Agama adalah pondasi manusia, begitupun dalam agama Islam yang telah mengatur seluruh kehidupan dalam aspek apapun, baik dalam spiritual maupun dalam aspek material. Maka dari itu, agama Islam tidak hanya mengenai akidah, tetapi sistem politik, perekonomian, dan sosial budaya telah dicakupinya, untuk ditunjukkan kepada seluruh manusia, dan diungkapkan dengan istilah *ad-din*. Islam merupakan agama yang sempurna, dilengkapi dengan sistem dan konsep ekonomi, yang merupakan arahan untuk manusia ketika melakukan kegiatan tersebut.<sup>1</sup>

Manusia selalu membutuhkan orang lain dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Karena manusia disebut makhluk sosial, yang secara pribadi terkadang tidak mampu untuk memenuhinya, maka dari itu membutuhkan hubungan dengan orang lain. Manusia dengan manusia lainnya saat memenuhi kebutuhan hidup harus mempunyai aturan yang menerangkan hak dan kewajiban dengan adanya persetujuan. Langkah-langkah dalam mencapai persetujuan dalam Islam disebut dengan proses berakad atau melakukan kontrak. Biasanya dalam melakukan akad ketika bertransaksi pasti memiliki tujuan yang ingin dicapai.<sup>2</sup>Tujuannya karena ingin memiliki seperti

---

<sup>1</sup>Suhrawardi K Lubis, Farid Wadji, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 5.

<sup>2</sup> Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemahannya*, Cet. Ke-15, (Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2013), 1092.

perpindahan kepemilikan dalam jual beli, kepemilikan manfaat untuk penyewa di dalam akad sewa atau ijarah. Sedangkan ketika sudah terjadi akad pasti akan memunculkan hak dan kewajiban antara orang yang bertransaksi.

Di dalam pembahasan fiqih, muamalah berasal dari kata *'amala*, *yu'amilu*, yang artinya berurusan (dagang) atau bergaul dengannya. Sebenarnya muamalah adalah ibadah dalam arti yang luas, yakni ibadah yang dinyatakan dengan sikap, tindakan dan ucapan yang dinilai baik oleh Allah asalkan dilakukannya dengan niat yang ikhlas untuk mencari ridha Allah SWT. Sebagai sistem sosial masyarakat Islam muamalah dapat dipahami dari *maqashid al-syariah* (tujuan syariah) atas terpeliharanya lima hal yang sifatnya mutlak bagi manusia, yakni agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta. Dalam praktiknya, orang muslim dengan lainnya yang juga dengan orang-orang selain agama Islam harus hidup berdampingan melalui muamalah selama masih dalam koridor dan tidak menghalalkan segala cara untuk mencapai sesuatu. Bermuamalah dengan orang non muslim dibolehkan oleh agama Islam asalkan didasari dengan prinsip *musawa* (persamaan), *adalah* (keadilan), *ukhuwah* (persaudaraan), *tasamuh* (saling menghargai), *ta'awun* (tolong menolong), dan musyawarah.

Salah satu cara manusia bertahan hidup dengan yang Allah tetapkan yaitu dengan bermuamalah. Banyak cara yang bisa kita lakukan ketika bermuamalah, seperti melakukan sewa menyewa atau dalam fiqih biasa disebut dengan *ijarah*. *Ijarah* dalam bahasa upah atau imbalan, atau biasa disebut dengan sewa-menyewa. Sedangkan menurut pengertian



umum *ijarah* berarti menukar sesuatu dengan ada imbalannya.<sup>3</sup> Dalam pengertian hukum Islam, *ijarah* diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.

*Ijarah* berasal dari kata *al-ajru* (ganti), menjual manfaat atau upah. Transaksi *ijarah* dikenal dengan jual beli, tetapi dalam *ijarah* (sewa) ada batasan waktu dalam kepemilikan.<sup>4</sup> Sedangkan menurut syariah pendapat ulama fiqih al-Jazair, *ijarah* (sewa) dalam akad terhadap manfaat untuk masa tertentu dengan harga tertentu pula. Lalu menurut Sabiq, *ijarah* (sewa) yaitu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.<sup>5</sup> Aktivitas sewa menyewa yang dilakukan pada masyarakat modern saat ini sudah memiliki banyak variasi. Secara umum adalah sewa-menyewa rumah, karena ketika manusia sudah membina rumah tangga mereka sangat membutuhkan tempat tinggal, dan jalan satu-satunya apabila tidak punya uang yang cukup untuk membeli rumah adalah dengan menyewa, karena harganya yang tidak terlalu mahal. Tetapi sangat berbeda dengan kebutuhan mahasiswa atau para pekerja yang bekerja di luar kota, mereka lebih memilih mencari kos-kosan dengan tarif rendah daripada harus menyewa rumah. Usaha sewa-menyewa akhir-akhir ini sangat diminati oleh kalangan manusia dari segi bisnis, karena bisa dijadikan usaha sampingan.

Sebagaimana yang terjadi di daerah Gurah kecamatan Kediri, adanya kegiatan sewa-menyewa antara pemilik sewa dan penyewa. Guna untuk

---

<sup>3</sup> H. Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), 114.

<sup>4</sup> Karim Helmi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 1997), 29.

<sup>5</sup> Abdul Rahman Ghazaly, dkk., *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), 278.

memenuhi kebutuhan hidup, salah seorang warga membuka usaha persewaan kamar kos-kosan dengan berbagai macam variasi. Variasi tersebut merupakan bentuk kesepakatan antara penyewa dan pemilik sewa itu sendiri, karena ada penyewa yang meminta sewa hanya sehari, seminggu, sebulan atau bahkan hanya dalam per-jam saja. Meskipun dengan harga yang tidak terbilang murah, tetapi banyak penyewa yang masih terus melanjutkan perjanjian sewa ini.

Setelah penulis teliti ternyata ada yang menarik perhatian bahwa tidak hanya mengenai kos dengan sistem perjam yang menarik perhatian penulis, tetapi ada permasalahan lain timbul dalam proses penelitian sewa-menyewa ini yakni di kegiatan sewa-menyewa tersebut sering terjadi seorang pemuda-pemudi berpasang-pasangan (belum menikah) yang rela mengeluarkan uangnya untuk menyewa kamar kos-kosan dengan sistem per-jam dengan tujuan bersenang-senang atau zina. Dan pemilik sewa pun dengan senang hati mempersilahkan para pasangan tersebut untuk menempati kamar yang sudah disediakan sebelumnya atas kesepakatan kedua belah pihak. Padahal sudah jelas bahwa dalam hukum Islam menyewakan kamar untuk tujuan yang buruk atau zina itu merupakan dosa yang besar atau tidak diperbolehkan, karena melaksanakan suatu pekerjaan yang semula mengandung kemaslahatan namun tujuan akhirnya menuju suatu kerusakan itu tidak diperbolehkan atau dalam ushul fiqih disebut dengan Saddu Dzari'ah.

Saddu Dzari'ah artinya sebagai usaha menutup sesuatu yang akan membawa kepada sesuatu yang tidak diperbolehkan dan mengandung

kemadlaratan. Selain dalam hukum Islam, persyaratan sahnya suatu perjanjian juga dijelaskan didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1320:

*“untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:”*

- 1. Sepakat*
- 2. Cakap*
- 3. Suatu hal tertentu*
- 4. Suatu sebab yang halal*

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas mengenai praktik sewa-menyewa yang terjadi dilingkungan masyarakat tertentu yang ditinjau dari ushul fiqih maka, penyusun perlu untuk melakukan penelitian dan pembahasan berupa skripsi yang berjudul **“PRAKTIK SEWA KOS DENGAN SISTEM PER-JAM PERSPEKTIF SADDU DZARI’AH** (Studi Kasus Penyewaan Kos Dengan Sistem Per-jam di Desa Gurah, Kecamatan Kediri Kabupaten Kediri)”.

## **B. Fokus Penelitian**

1. Bagaimana praktik Sewa Kos dengan Sistem Per-jam di Desa Gurah Kecamatan Gurah Kabupaten Kediri?
2. Bagaimana tinjauan Sadd adz-Dzari’ah tentang Praktik Sewa Kos dengan Sistem Per-jam di Desa Gurah Kecamatan Gurah Kabupaten Kediri?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah tersebut, tujuan dan kemanfaatan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah antara lain:

1. Mengetahui bagaimana praktik sewa kos dengan sistem per-jam di desa Gurah Kecamatan Gurah Kabupaten Kediri.
2. Mengetahui tinjauan Sadd adz-Dzari'ah tentang Praktik Sewa Kos dengan Sistem Per-jam di Desa Gurah Kecamatan Gurah Kabupaten Kediri.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Yang penulis harapkan dari kegunaan hasil penelitian ini adalah kebaikan, baik dari segi teoritis ataupun dari praktisnya. Berikut adalah manfaat kegunaan penelitian, antara lain:

#### **1. Manfaat dari segi teoritis**

Dari segi teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menyumbangkan informasi dan pengetahuan yang mendalam dalam mengenai kajian saddu dzari'ah, selebihnya penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat guna dijadikan sumber pencarian ketika menjawab masalah-masalah yang ada ketika dalam proses belajar, terutama dalam lingkup sewa-menyewa dan implementasi saddu dzari'ah.

#### **2. Manfaat dari segi praktis**

Dari segi praktisnya dibagi menjadi tiga, yakni bagi peneliti, pemilik sewa dan calon orang yang ingin memiliki usaha sewa-menyewa, yaitu:

a. Bagi peneliti

Dalam penelitian ini, yang diharapkan peneliti adalah dapat memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman dari sebuah penelitian yang menjadi penerapan ilmu yang sudah didapatkan. Selain itu, penulis juga mengharapkan peningkatan kemampuan intelektual dan pemahaman dalam permasalahan tentang sewa-menyewa dalam hukum islam yang terjadi di masyarakat sekitar.

b. Bagi Pemilik Usaha Sewa-menyewa

Penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai bahan masukan bagi pengusaha sewa-menyewa dalam mengambil kebijakan dan menerapkan aturan untuk meningkatkan nilai tanggung jawab terhadap usahanya kedepan.

c. Bagi Calon usahawan sewa-menyewa

Penelitian ini diharapkan dapat membantu dan memberikan penerangan kepada orang-orang ketika hendak mendirikan usaha sewa-menyewa.

## E. Telaah Pustaka

Sewa-menyewa memang telah banyak dijadikan pembahasan dalam pembuatan skripsi, terlebih mengenai perjanjian serta akad sewa-menyewa, termasuk penyewaan kos-kosan. Tetapi mengenai hal akad yang dilakukan oleh penyewa untuk menyewakan kembali objek sewa sebelum jatuh tempo dan dengan cara yang menurut saya tidak seperti kebiasaan pada umumnya yakni dengan konsep sewa kos jam-jaman ini belumlah banyak diteliti. Maka dari itu, penulis ingin melakukan penelitian ini. Dari banyaknya skripsi tentang sewa-menyewa yang pernah saya jumpai diantara lain:

1. Pada skripsi yang disusun oleh Astika Nur Dianingsih tentang "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa-menyewa Kamar Indekos*", skripsi ini membahas tentang seorang kerabat atau teman penyewa yang ikut dalam memanfaatkan fasilitas indekos sedangkan mereka tidak ikut membayar indekos tersebut. Perbedaan dengan penelitian penulis yakni penelitian ini fokus kepada keterlibatan tamu penyewa yang ikut memanfaatkan fasilitas yang disediakan oleh pemilik sewa, persamaannya ialah sama-sama membahas tentang sewa-menyewa.
2. Pada skripsi yang disusun oleh Nabilla yang berjudul "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Perjanjian Sewa-menyewa Rumah*", meneliti tentang akad yang masyarakat gunakan dalam sewa-menyewa rumah. Dan penyusun menggali masalah yang muncul dalam akad tersebut dan solusi dalam menyelesaikan masalah tersebut hasilnya sudah sesuai dengan hukum Islam, hanya saja sebagian belum menerapkan salah satu asas

dalam hukum kontrak Islam, yaitu *al-Kitabah*. Perbedaan dengan penelitian penulis yakni penelitian ini fokus kepada perjanjian sewa-menyewa rumah, sedangkan persamaannya sama-sama meneliti tentang sewa-menyewa.

3. Pada skripsi yang disusun oleh Anggi Renaldo dalam judul "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peralihan Objek Sewa Kepada Pihak Lain Sebelum Jatuh Tempo*", penulis lebih fokus membahas tentang ketidaktentuan masyarakat Natar yang melakukan akad sewa dengan lisan, tanpa kepastian menetapkan berakhirnya akad sewa-menyewa, tetapi objek sewa sudah dialihkan kepada pihak lain oleh pemilik sewa sebelum berakhirnya sewa-menyewa tanpa ada kesepakatan antara kedua belah pihak. Perbedaan dengan penelitian penulis yakni penelitian ini fokus kepada besarnya peluang wanprestasi ketika hanya melakukan akad lisan dalam perjanjian sewa-menyewa, sedangkan persamaannya sama-sama membahas tentang sewa menyewa.
4. Pada skripsi yang disusun oleh Nica Dania Meganingrum dalam judul "*Sewa Menyewakan Kamar Kos Sebagai Rendezvous Pekerja Seks Ditinjau dari Perspektif Sosiologi Hukum Islam*", disini penulis membahas mengenai banyaknya masyarakat yang mendirikan tempat penyewaan di sekitar pantai Selatan Yogyakarta untuk pekerja seks, demi memenuhi kebutuhan sehari-hari si pemilik kos. Perbedaan dengan penelitian yang akan penulis kaji yaitu penulis lebih menekankan kepada hukum Islamnya yaitu berdasarkan perspektif Saddu al-Dzari'ah sedangkan skripsi yang

ditulis oleh Nica Dania Meganingrum dia lebih menekankan berdasarkan Sosiologi Hukumnya.